

## 平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年8月7日

上場会社名 住友不動産株式会社  
 コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小野寺 研一  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員企画部長 (氏名) 尾台 賀幸  
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月14日

上場取引所 東大

TEL 03-3346-1042

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年6月30日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第1四半期	163,031		40,228		33,711		12,105	
20年3月期第1四半期	211,476	21.6	58,624	50.3	52,666	54.8	29,905	54.4

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第1四半期	25.51	22.57
20年3月期第1四半期	62.99	

## (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
21年3月期第1四半期	2,914,505	457,285	457,285	15.0	15.0	923.52		
20年3月期	2,894,003	447,335	447,335	14.8	14.8	900.57		

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 438,306百万円 20年3月期 427,423百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
20年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期		8.00		10.00	18.00
21年3月期(予想)		10.00		10.00	20.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期連結累計期間	300,000		70,000		54,000		25,000		52.67
通期	720,000	4.1	162,000	4.8	127,000	1.5	65,000	3.0	136.95

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

## 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無  
新規 社(社名) ) 除外 社(社名) )(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有  
(注) 詳細は、5ページ[定性的情報・財務諸表等] 4.その他 をご覧ください。(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの  
会計基準等の改正に伴う変更 有  
以外の変更 有  
(注) 詳細は、5ページ[定性的情報・財務諸表等] 4.その他 をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	21年3月期第1四半期	476,085,978株	20年3月期	476,085,978株
期末自己株式数	21年3月期第1四半期	1,484,540株	20年3月期	1,470,588株
期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第1四半期	474,608,759株	20年3月期第1四半期	474,731,246株

## 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は4ページ[定性的情報・財務諸表等]「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期の連結経営成績は、営業収益1,630億円(前年同期比△22.9%)、営業利益402億円(同△31.4%)、経常利益337億円(同△36.0%)となりました。通期業績予想に対する当第1四半期の経常利益進捗率は27%と、通期予想の4分の1を上回っており、順調に推移していると判断しております。

前年同期比では減収減益となりましたが、この主たる要因は、分譲マンションの竣工が、前期は「ワールドシティタワーズ」など第1四半期中心であったのに対して、当期は「シティタワーズ豊洲」をはじめ例年通り第4四半期中心に戻ることであります。

特別損益は、過年度修正益など9億円を特別利益に計上する一方、たな卸資産評価損など137億円を特別損失に計上、差引127億円の損失となりました。その結果、当第1四半期の純利益は121億円(同△59.5%)となりました。たな卸資産評価損の計上額は概ね当初予想の範囲内で、ほぼ業績予想に織り込み済みです。

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
営業収益	211,476	163,031	△48,445	720,000	23%
営業利益	58,624	40,228	△18,396	162,000	25%
経常利益	52,666	33,711	△18,954	127,000	27%
純利益	29,905	12,105	△17,800	65,000	19%

## 主要セグメント別の概況

営業収益	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
不動産賃貸	72,121	79,669	+7,547	290,000	27%
不動産販売	93,187	42,464	△50,722	205,000	21%
完成工事	30,243	29,413	△830	160,000	18%
不動産流通	14,663	10,840	△3,822	60,000	18%
連結計	211,476	163,031	△48,445	720,000	23%

営業利益	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	(百万円)	
				通期予想	進捗率
不動産賃貸	28,194	33,095	+4,901	103,000	32%
不動産販売	27,917	7,901	△20,016	38,000	21%
完成工事	260	163	△96	11,000	1%
不動産流通	4,970	1,857	△3,113	21,000	9%
連結計	58,624	40,228	△18,396	162,000	25%

### <不動産賃貸事業>

当第 1 四半期は、既存ビルの賃料上昇に加え、「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」などの通期稼働が寄与した結果、大幅な増収増益となりました。通期予想に対する営業利益進捗率は 32%と予想を上回るペースで推移しております。

既存ビルの当第 1 四半期末空室率は 4.2%（前期末 3.8%、前第 1 四半期末 4.2%）、既存テナントの賃料増額改定も順調に進んでおります。

また、当第 1 四半期に竣工した「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル 5 号館・6 号館」をはじめ、「御茶ノ水ファーストビル」、「住友不動産六本木通ビル」など当期竣工予定ビルのテナント募集は、着実に進捗しております。

### <不動産販売事業>

当第 1 四半期は、マンション、戸建、宅地の合計で 834 戸（前年同期比△917 戸）を販売計上いたしました。前述の通り、竣工時期等の要因により前年同期比では減収減益となりましたが、通期予想に対する営業利益進捗率は 21%、マンション販売契約戸数は前年同期比 13 戸増の 658 戸となりました。その結果、当第 1 四半期末時点におけるマンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（4,100 戸）に対する契約率は 43%（期首時点 30%、前年同期 60%）、完成済販売中マンション（竣工 1 年超）は 319 戸（前期末比+45 戸）となりました。契約進捗率は前年同期比やや遅めですが、第 2 四半期以降、大型タワーマンション「シティタワーズ豊洲」、「シティタワー品川」などを順次販売開始しており、今後急速に改善する見込です。

	前第 1 四半期	当第 1 四半期	前年同期比	前期	通期予想
マンション契約戸数	645	658	+13	2,631	4,500
計上戸数	1,751	834	△917	3,743	4,200
マンション・戸建	1,730	822	△908	3,654	4,100
宅地	21	12	△9	89	100
完成済販売中戸数（竣工 1 年超）	67	319	+252	274	
"（竣工 1 年内）	1,006	854	△152	852	

### <完成工事事業>

新築そっくりさん事業は、受注、計上棟数ともに計画通り進捗、順調に事業拡大が続いております。一方、注文住宅事業は、計上棟数が前年同期比減少となったものの、受注棟数は増加いたしました。2 事業ともに通期業績予想達成に向け、まず順調な滑り出しと判断しております。

	前第 1 四半期	当第 1 四半期	前年同期比	前期	通期予想
受注棟数	2,375	2,451	+76	9,004	9,500
新築そっくりさん	1,925	1,990	+65	7,324	7,800
注文住宅	450	461	+11	1,680	1,700
計上棟数	1,591	1,708	+117	8,586	9,150
新築そっくりさん	1,334	1,511	+177	6,956	7,500
注文住宅	257	197	△60	1,630	1,650
売上高（百万円）	23,038	23,626	+588	129,379	135,000
新築そっくりさん	15,611	17,927	+2,315	83,797	90,000
注文住宅	7,427	5,699	△1,727	45,582	45,000

<不動産流通事業>

本事業を担当する住友不動産販売(株)の当第1四半期は、主力の仲介事業で、仲介件数が前年同期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前年同期を下回った結果、減収減益となりました。

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	前期	通期予想
仲介件数	7,821	7,566	△255	29,753	30,971
取扱高(百万円)	286,228	224,623	△61,605	1,107,850	1,183,995
取扱単価(百万円)	36.6	29.6	△6.9	37.2	38.2

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末における総資産は2兆9,145億円で、前期末比205億円増加いたしました。有形固定資産の増加が主たる要因です。

負債合計額は2兆4,572億円で、前期末比105億円増加いたしました。預り金や営業未払金などが減少したものの、連結有利子負債が1兆7,355億円と前期末比705億円増加したことが主たる要因です。

純資産合計額は4,572億円で、前期末比99億円増加いたしました。当第1四半期の純利益が121億円となった結果、自己資本が108億円増加したことが主たる要因です。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

通期予想に対する経常利益進捗率が27%と、計画どおり順調に推移しており、平成20年5月12日に公表いたしました業績予想の変更はありません。

#### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①簡便な会計処理

(固定資産の減価償却費の算定方法)

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(税金費用の計算)

当社及び連結子会社の一部においては、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

①四半期財務諸表に関する会計基準等の適用

「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成19年3月14日 企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成19年3月14日 企業会計基準適用指針第14号)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を当第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、税金等調整前四半期純利益が13,746百万円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

③リース取引に関する会計基準等の適用

「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を当第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

但し、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産への影響は軽微であり、損益への影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

5. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位 百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	71,241	116,532
受取手形及び営業未収入金	13,717	14,308
有価証券	2	3
販売用不動産エクイティ	43,545	38,995
販売用不動産	204,247	155,978
仕掛販売用不動産	318,009	348,756
その他のたな卸資産	1,849	1,634
未成工事支出金	8,789	5,497
その他	69,377	102,912
貸倒引当金	△ 499	△ 425
流動資産合計	730,279	784,194
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	467,226	460,983
減価償却累計額	△ 160,757	△ 157,554
建物及び構築物(純額)	306,469	303,428
リース資産	27	-
減価償却累計額	△ 0	-
リース資産(純額)	27	-
土地	1,314,479	1,261,992
建設仮勘定	58,130	53,665
その他	18,607	18,903
減価償却累計額	△ 15,042	△ 15,151
その他(純額)	3,565	3,752
有形固定資産合計	1,682,672	1,622,838
無形固定資産		
借地権	50,211	50,211
その他	1,402	1,413
無形固定資産合計	51,613	51,624
投資その他の資産		
投資有価証券	250,817	233,931
長期貸付金	3,461	305
敷金及び保証金	177,636	180,031
その他	32,689	37,505
貸倒引当金	△ 14,665	△ 16,427
投資その他の資産合計	449,940	435,346
固定資産合計	2,184,226	2,109,809
資産合計	2,914,505	2,894,003

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	26,481	39,303
短期借入金	247,170	195,670
コマーシャル・ペーパー	126,500	88,500
1年内返済予定の長期借入金	101,741	99,990
1年内償還予定の社債	35,000	15,000
未払法人税等	7,427	24,357
賞与引当金	646	3,335
預り金	208,881	241,659
その他	61,971	67,933
流動負債合計	815,819	775,749
<b>固定負債</b>		
社債	350,000	370,000
長期借入金	875,137	895,882
退職給付引当金	4,664	4,639
役員退職慰労引当金	188	229
預り敷金及び保証金	177,414	172,076
長期預り金	227,779	222,435
その他	6,215	5,656
固定負債合計	1,641,400	1,670,919
負債合計	2,457,219	2,446,668
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,759	132,759
利益剰余金	179,100	176,228
自己株式	△ 2,781	△ 2,746
株主資本合計	431,884	429,046
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	10,780	2,870
繰延ヘッジ損益	△ 228	△ 2,251
為替換算調整勘定	△ 4,130	△ 2,241
評価・換算差額等合計	6,422	△ 1,622
少数株主持分	18,979	19,911
純資産合計	457,285	447,335
負債純資産合計	2,914,505	2,894,003

(2) 四半期連結損益計算書  
第1四半期連結累計期間

(単位 百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
営業収益	163,031
営業原価	110,399
売上総利益	52,632
販売費及び一般管理費	
従業員給料及び手当	5,073
賞与引当金繰入額	12
退職給付費用	136
広告宣伝費	2,787
貸倒引当金繰入額	80
役員退職慰労引当金繰入額	8
その他	4,304
販売費及び一般管理費合計	12,403
営業利益	40,228
営業外収益	
受取利息及び配当金	1,970
その他	242
営業外収益合計	2,212
営業外費用	
支払利息	7,011
その他	1,717
営業外費用合計	8,729
経常利益	33,711
特別利益	
固定資産売却益	9
投資有価証券売却益	0
過年度損益修正益	987
その他	1
特別利益合計	998
特別損失	
たな卸資産評価損	13,746
固定資産除却損	14
投資有価証券評価損	3
その他	3
特別損失合計	13,767
税金等調整前四半期純利益	20,942
法人税等	8,739
少数株主利益	98
四半期純利益	12,105



当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 平成19年3月14日）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	79,443	42,464	28,150	10,796	2,175	163,031	-	163,031
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	225	-	1,263	43	1,143	2,676	(2,676)	-
計	79,669	42,464	29,413	10,840	3,319	165,707	(2,676)	163,031
営業利益	33,095	7,901	163	1,857	521	43,540	(3,312)	40,228

(注) 1 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負

不動産流通 : 不動産売買の仲介および販売代理受託

その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など

3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントまたは不動産販売セグメントの営業収益に含めております。

b. 所在地別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）において、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

c. 海外営業収益

当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第1四半期連結会計期間より、連結の範囲に異動があったため、連結除外により利益剰余金が38百万円減少し、新規連結により利益剰余金が4,448百万円減少しております。

「参考資料」  
前四半期に係る財務諸表等

## (1) 四半期連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目		前年同四半期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年6月30日)
I	営 業 収 益	211,476
II	営 業 原 価	140,812
	売 上 総 利 益	70,663
III	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	12,039
	営 業 利 益	58,624
IV	営 業 外 収 益	1,822
	1. 受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	1,443
	2. そ の 他	378
V	営 業 外 費 用	7,780
	1. 支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ヘ ー ハ ー 利 息	6,036
	2. そ の 他	1,744
	経 常 利 益	52,666
VI	特 別 利 益	33
VII	特 別 損 失	43
	税 金 等 調 整 前 四 半 期 純 利 益	52,656
	法 人 税 等	21,896
	少 数 株 主 利 益	853
	四 半 期 純 利 益	29,905

## (2) セグメント情報

## 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(自平成19年4月1日至平成19年6月30日)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	71,845	93,187	29,708	14,262	2,473	211,476	-	211,476
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	276	-	535	400	764	1,976	(1,976)	-
計	72,121	93,187	30,243	14,663	3,237	213,452	(1,976)	211,476
営業費用	43,927	65,269	29,983	9,692	2,534	151,406	1,445	152,851
営業利益	28,194	27,917	260	4,970	703	62,046	(3,422)	58,624